

**DILIGENCIA:** Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación técnica foliada del 1 al 7 ha recibido aprobación inicial por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de julio de 2015, debiendo tenerse en cuenta las observaciones que se indican en el mismo.

*Stumpy*

Málaga, 8 de julio de 2015  
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo. Victoria del Río Florido.-

**Estudio de Detalle en el Suelo Asistemático  
del PERI G.3.I "Intelhorce Industrial"  
Málaga.**

---

**Resumen Ejecutivo**

**Promotor:  
Mayoral Moda Infantil S.A.U.**

**Abril 2015**

**ESTUDIO DE DETALLE EN EL SUELO ASISTEMÁTICO DEL PERI G3.I "INTELHORCE INDUSTRIAL".**

**RESUMEN EJECUTIVO**

**INDICE GENERAL**

**MEMORIA.**

1. Antecedentes y objeto.
2. Planteamiento del Proyecto.
3. Ambito. Parcelas.
4. Ordenación de la Parcela nº 1.
5. Ordenación de la Parcela nº 2.
6. Ordenación de la Parcela nº 3.
7. Planos.
  - Situación.
  - Plano de delimitación del ámbito del Estudio de Detalle, Parcelas y de Ordenación de la parcela nº 1 en que se modifica la ordenación actual.

## ESTUDIO DE DETALLE EN EL SUELO ASISTEMÁTICO DEL PERI G3.I "INTELHORCE INDUSTRIAL".

### RESUMEN EJECUTIVO

#### 1.- ANTECEDENTES Y OBJETO.

El presente Estudio de Detalle, promovido por **Mayoral Moda Infantil S.A.U.**, desarrolla las determinaciones de la Modificación del PERI G.3.I "Intelhorce Industrial" aprobada en Noviembre de 2005, adecuándolas al desarrollo de una actuación industrial-logística de la firma Mayoral, similar a la existente en el Polígono de San Luis de Málaga.

El desarrollo de la actuación requiere dejar sin efecto el Estudio de Detalle aprobado en 2007 promovido por el anterior propietario del suelo para la realización de un polígono industrial convencional de naves industriales y comerciales, y la consiguiente reversión de las cesiones de suelo efectuada para ejecutar el viario de dicho polígono, dado que la nueva ordenación define un recinto unitario y acotado, con acceso controlado por razones funcionales y de seguridad.

#### 2. PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO.

El desarrollo del proyecto industrial que plantea Mayoral Moda Infantil S.A.U. y, sobre todo, el funcionamiento del Centro una vez construido, requiere el cumplimiento de un Programa de necesidades específico que deriva de los propios planteamientos empresariales de partida que se exponen en la Memoria empresarial del Promotor incluida en el Anexo nº 1 de este Estudio de Detalle.

- a) En primer lugar es esencial resolver debidamente los accesos y salidas desde la antigua Carretera de Cártama (Carretera A-7054) y establecer un único acceso controlado a las instalaciones por razones obvias de organización y seguridad.
- b) Todas las instalaciones deben quedar dentro de un recinto unitario debidamente protegido perimetralmente para garantizar el buen funcionamiento del Centro y la seguridad del personal del mismo y de los clientes y visitantes.
- c) El nuevo centro se plantea como un complejo capaz de ir creciendo ordenadamente en función de la evolución de las necesidades tanto en términos cuantitativos como cualitativos al hilo de los avances tecnológicos.

Para ello es preciso disponer de la mayor superficie posible de suelo dentro del recinto delimitado para ir incorporando progresivamente a medio plazo nuevas construcciones e instalaciones y habilitando todo el espacio que sea preciso para el movimiento de vehículos y personas en el interior, zonas de maniobras, carga-descarga, aparcamientos etc.

- d) Será necesario disponer de zonas o parcelas edificables donde desarrollar las naves para almacenamiento automatizado o manual y demás elementos del sistema, teniendo en cuenta que, en principio, las instalaciones de clasificación, preparación de pedidos y transferencia de

mercancías para distribución se ubicarán en la nave protegida existente, por ser este espacio el que mejor se adapta, desde el punto de vista funcional, al desarrollo de estas actividades.

Las naves de almacenamiento automatizado, similares a las existentes en el Polígono San Luis, deberán tener una altura de hasta 20 mts, para tener una óptima eficacia funcional conforme a la tecnología actual en esta materia.

Cohherentemente con lo indicado en los dos párrafos anteriores, la ejecución del Centro tendrá que desarrollarse en fases según una programación que habrá que ir adecuando a las circunstancias empresariales y de desarrollo tecnológico y que, por tanto, no es posible determinar ahora.

- e) A la vista de lo que antecede, resulta indispensable modificar la ordenación prevista en el Estudio de Detalle, aprobado.

Además de modificar la ordenación, es preciso recuperar la mayor parte los terrenos cedidos gratuitamente al Ayuntamiento para la ejecución de los viales previstos en la ordenación del anterior Estudio de Detalle, por ser imprescindibles, como se ha expuesto, para la programación a corto y medio plazo de las instalaciones necesarias.

Todo ello supone, en la práctica, la vuelta a la situación previa a la aprobación del Estudio de Detalle.

Tras las consultas efectuadas a la Gerencia Municipal de Urbanismo, se considera que la vía adecuada para alcanzar los objetivos expuestos es la renuncia al Estudio de Detalle aprobado en 2007 y la redacción de un nuevo Estudio de Detalle de acuerdo con las determinaciones de la Modificación de Elementos del PERI G.3.I. de noviembre de 2005, referido al mismo ámbito que el anterior, cuyas bases de partida y propuestas de ordenación se exponen en los apartados siguientes.

### **3. AMBITO. PARCELAS.**

El ámbito es coincidente con el del anterior Estudio de Detalle que ahora queda sin efecto.

Tiene una superficie total de 153.737,20 m<sup>2</sup> dividida en tres parcelas (cuyas superficies y parámetros urbanísticos se indican a continuación) además del suelo destinado a la ampliación de la Carretera de Cártama A-7054.

El suelo es de titularidad privada (una vez efectuada la reversión indicada en los apartados 1 y 2 anteriores) a excepción del necesario para la ampliación de la carretera A-7054 que es de titularidad pública municipal.

**Cuadro-resumen nº 1. Parcelas**

Zona	Superficie (m2)	Indice (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)	Calificación	Uso
<b>Parcela 1</b>	142.649,15	0,7487	106.809,42	PROD-4	Industrial/ Logístico
<b>Parcela 2 (*)</b>	5.632,24	0,7954	4.479,81	PROD-4	Industrial/ logístico
<b>Parcela 3</b>	1.646,85	-	-	Zona Verde Privada	Verde Jardines
<b>Viaro</b>	3238,50	-	-	viario	Viaro Público Ampliación A-7054
<b>Viaro (*)</b>	570,46	-	-	viario	Viaro público en Unidad de Ejecución 1
<b>Total</b>	153.737,20	0,7239	111.289,23		

(\*) Superficie y edificabilidad resultantes de las alineaciones señaladas por el "Estudio de Detalle de las parcelas I.A.3 e I.A.4 de la UE-1 y de la parcela 5 Asistemática del Sector PERI G-3.1 Intelhorce Industrial (Málaga)"

**4. ORDENACION DE LA PARCELA Nº 1.**

La ordenación de esta parcela se refleja en el plano P-3 y se recoge en el cuadro nº 2 incluido en este apartado.

Dentro de la parcela se distinguen las siguientes zonas y elementos:

- Vial interior** de acceso desde la A-7054 cuyas características de trazado se recogen en los planos P-5.1 y P-5.2 tanto para la solución provisional (conexión a la A-7054 actual) como definitiva (conexión a la A-7054 una vez ampliada o desdoblada).
- Áreas edificables** en la que se construirán las unidades y naves de almacenamiento robotizado, recepción, oficinas, naves vinculadas al comercio "on-line" (e-commerce), y naves auxiliares, así como un edificio de equipamiento privado destinado a servicios vinculados a la actividad principal. Estas áreas son: 1.1, 1.3, 1.4 y 1.5.

Los edificios se desarrollarán dentro de las alineaciones máximas de edificación con alturas de hasta 20 mts (PB+3) y con diseño y tratamiento acorde con su emplazamiento tanto en fachada como en cubiertas.

El edificio de servicios (**equipamiento privado**) /area 1.5) podrá ocupar el 100% del área que le corresponde y su altura máxima será de PB+2 (11 mts).

- Nave protegida** correspondiente a la antigua nave de acabados de Intelhorce (Protección Arquitectónica - I según catálogo del PGOU) (Área edificable 1.2) que se destina a la clasificación de prendas, preparación de pedidos, distribución y entrega de los mismos.

La nave se adecuará mediante un proyecto integral en el que se conservará la cubierta y la estructura principal, disponiéndose las plataformas y pasarelas necesarias para la ubicación, operación y mantenimiento de la maquinaria y sistemas interiores de transporte, con sistemas ligeros tipo "tramex" o similar para garantizar la permeabilidad visual y la iluminación del espacio. Estas plataformas y pasarelas no se consideran a efectos de edificabilidad salvo en los casos en que se construyan mediante forjados que supongan compartimentación vertical del espacio interior.

- d) **Espacios libres de edificación** destinadas a accesos rodados y peatonales, zonas de maniobra y de carga-descarga, y zonas de aparcamiento.

Dentro de la Parcela nº 1 se han previsto 1.088 plazas de aparcamiento para vehículos ligeros, medios y pesados, distribuidas en una gran zona de aparcamiento junto al acceso (350 plazas) y en las zonas no edificables interiores (738 plazas).

De estas plazas, al menos 27 se destinarán a usuarios con movilidad reducida.

### Cuadro-resumen nº 2.

Áreas		Superficie (m <sup>2</sup> s)	Índice (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Calificación	Uso
No edificables	Edificables					
	<b>1.1</b>	56.233,20	1,14799	64.554,89	PROD-4	Industrial/ Logístico
	<b>1.2</b>	26.676,60	1,14799	30.624,35	PROD-4	Industrial/ Logístico
	<b>1.3</b>	5.083,32	1,14799	5.835,58	PROD-4	Industrial/ Logístico
	<b>1.4</b>	2.593,63	1,14799	2.977,45	PROD-4	Industrial/ Logístico
	<b>1.5</b>	2.454,00	1,14799	2.817,15	E (privado)	Equipamiento privado
<b>Espacio libre de edificación</b>		49.608,40	-	-		Viario, espacio de maniobra y aparcamiento
<b>TOTAL</b>		142.649,15		106.809,42		

### **5. ORDENACION DE LA PARCELA Nº 2.**

Se mantienen las determinaciones del Estudio de Detalle de las Parcelas IA-3 e IA-4 de la UE-1 y de la Parcela 5 Asistemática del Sector PERI G3.I "Intelhorce Industrial", recientemente aprobado por el Ayuntamiento (ver características en el Cuadro nº 1).

En esta parcela se preverán 25 plazas de aparcamiento.

**6. ORDENACION DE LA PARCELA N° 3.**

Parcela destinada a zona verde privada (jardines).

Ver características en el Cuadro nº 1.

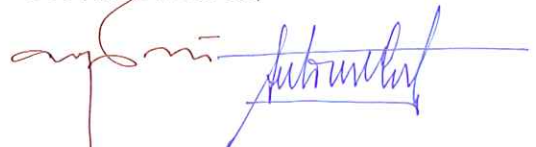
**7. PLANOS.**

Se acompañan los siguientes planos conforme a lo establecido en la LOUA.

- Plano de situación.
- Plano de delimitación del ámbito del Estudio de Detalle, Parcelas y de Ordenación de la parcela nº 1 en que se modifica la ordenación actual.

Málaga, Abril de 2015.

LOS ARQUITECTOS,



Alfonso Peralta de las Heras.  
Antonio Costa Lourido.  
Alfonso Peralta Muñoz.

**DILIGENCIA:** Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación técnica foliada del 1 al 7 ha recibido aprobación inicial por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de julio de 2015, debiendo tenerse en cuenta las observaciones que se indican en el mismo.

*Victoria*

Málaga, 8 de julio de 2015  
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo. Victoria del Río Florido.-

